

ASTE STUDIO TECNICO
GIUDIZIARIE *Ing. Alessandro Annessi*

Via Giovanni XXIII, 45 Sforzacosta (MC) C.A.P. 62010
Cod. Fisc. NNS LSN 77P15 E783C - P.IVA : 01559280431
Tel. 0733/203146 - Cell.347/3622704 - Fax. 0733/203146
alessandroannessi@libero.it - alessandro.annessi@ingpec.eu

ASTE
GIUDIZIARIE

ASTE
GIUDIZIARIE

ASTE
GIUDIZIARIE

Tribunale di Macerata (MC)

ASTE
GIUDIZIARIE

Relazione Peritale

ASTE
GIUDIZIARIE

Procedimento esecutivo immobiliare n. 147/21 R.G.

ASTE
GIUDIZIARIE

ASTE
GIUDIZIARIE

Promossa da : 2WORLDS SPV S.R.L.

Contro:

ASTE
GIUDIZIARIE

ASTE
GIUDIZIARIE

Giudice: Dott. PANNAGGI ENRICO

CTU: Ing. Alessandro Annessi

ASTE
GIUDIZIARIE

ASTE
GIUDIZIARIE

Macerata, li 15/03/2023

ASTE
GIUDIZIARIE

ASTE
GIUDIZIARIE

IL CTU
Ing. Alessandro Annessi



ASTE
GIUDIZIARIE

ASTE
GIUDIZIARIE



INDICE :

Dati ed estremi del procedimento giudiziario;

Nomina e conferimento incarico;

Quesiti;

Risposta ai quesiti;

Allegati;

Dati ed estremi del procedimento giudiziario:

Tipo di procedimento: Procedimento Esecutivo Immobiliare

Numero di ruolo generale: **R.G. 147/21**

Giudice dell'Esecuzione: Dott. **PANNAGGI ENRICO**

CTU: Ing. Alessandro Annessi

Attore principale: **2WORLDS SPV S.R.L.**

Difensore:

Convenuti :

Data notifica di nomina CTU: 06/10/2022

Data giuramento telematico: 06/10/2022

Data termine presentazione Relazione Peritale Finale: 15/03/2023

Nomina e conferimento incarico:

Lo scrivente Ing. Alessandro Annessi, nato a Macerata il 15/09/1977, con studio in via Giovanni XXIII n.45 – Sforzacosta, Macerata, iscritto all'albo degli ingegneri di Macerata al n. B0006 ed all'albo dei Consulenti del Tribunale di Macerata al n. 173, in data 23/07/20 riceveva notifica di Nomina a Consulente Tecnico di Ufficio per il Procedimento Esecutivo Immobiliare R.G. 147/2021, promossa dalla **2WORLDS SPV S.R.L.** contro

Lo scrivente Tecnico in data 06/10/2022 prestava giuramento del tipo "telematico".

Il Giudice Dott. PANNAGGI ENRICO fissava per il giorno 15/03/2023 il termine ultimo per il deposito della Relazione e degli allegati.

Quesiti:

Previo esame della documentazione catastale ed ipotecaria (ovvero della certificazione notarile) prodotta in atti, nonché previo sopralluogo ed ispezione dei beni oggetto di esecuzione provveda a:

- 1. Descrivere i beni pignorati, anche per mezzo di planimetrie ed allegando alcune fotografie degli stessi, indicando con precisione l'attuale indirizzo (via e n. civico);*
- 2. Individuare catastalmente gli immobili, indicando la consistenza, le coerenze, gli attuali confini, la provenienza, la titolarità, nonché menzionando l'eventuale esistenza su di essi di diritti reali di terzi (di godimento o di garanzia), ovvero servitù prediali o di altri vincoli od oneri;*
- 3. Rilevare eventuali difformità tra l'identificazione dei beni contenuta nell'atto di pignoramento, quella di cui alla nota di trascrizione e quella accertata attraverso l'esame dei registri immobiliari, segnalando eventuali variazioni dei dati catastali (p. es. a seguito di frazionamenti o riclassificazioni);*
- 4. Accertare se l'intestazione dei beni in capo al debitore esecutato (o ai debitori esecutati) si conforme ai passaggi di proprietà nell'ultimo ventennio;*
- 5. Indicare le singole iscrizioni ipotecarie nel ventennio, visionando direttamente i registri immobiliari;*
- 6. Accertare la destinazione urbanistica dei terreni e la conformità degli edifici alle norme urbanistiche, nonché la loro agibilità; nel caso in cui vengano rilevate irregolarità edilizie, precisare se esse siano sanabili dall'aggiudicatario e ove possibile con quale spesa (indicativa);*
- 7. Indicare se gli immobili siano liberi o occupati (e, in questo caso, da chi e a quale titolo);*
- 8. Precisare se al debitore (o ai debitori) spetti la piena proprietà sui beni esecutati ovvero altro diritto reale, per l'intero o per una quota;*
- 9. Accertare se i beni siano stati o meno acquistati dal debitore (o dai debitori) in regime di comunione legale con il coniuge;*
- 10. Accertare l'esistenza di formalità, vincoli od oneri (anche di natura condominiale) gravanti sul bene, che resteranno a carico dell'acquirente, ivi compresi i vincoli derivanti dai contratti incidenti sull'attitudine edificatoria del bene stesso o i vincoli connessi con il suo carattere storico artistico;*
- 11. Accertare l'esistenza di formalità, vincoli od oneri (anche di natura condominiale), che saranno cancellati o che comunque risulteranno non opponibili all'acquirente;*
- 12. Procedere alla stima degli immobili in base al loro valore di mercato; nel caso in cui sia pignorata soltanto la quota, verificare la divisibilità o meno dei beni ed accertare la riduzione del valore conseguente al fatto che questa sia venduta da sola;*
- 13. Verificare la divisibilità dei beni pignorati in lotti, individuando in caso affermativo, i beni da comprendere in ciascuno di essi ed il valore di ciascun lotto.*
- 14. Redigere la certificazione energetica e, in caso di impossibilità, disporre quanto necessario ai fini della redazione della stessa.*

Il G. Es. dispone altresì:

15. che il CT, ai sensi dell'art. 173 bis disp. att. c.p.c., provveda almeno trenta giorni prima della udienza fissata per la comparizione delle parti, o comunque entro il termine per il deposito in cancelleria, al deposito della perizia e degli allegati a mezzo invio telematico, preferibilmente servendosi dell'applicativo in uso presso questo tribunale e che provveda a mezzo telematico alla comunicazione della stessa anche alle parti costituite, con invio all'indirizzo che queste hanno indicato in cancelleria, ai sensi dell'art.173 bis disp. att. c.p.c, nonché invii la relazione anche al debitore a mezzo telefax o a mezzo posta ordinaria.

16. che il CT, ove riscontri irregolarità di natura urbanistica, segnali la circostanza con invio ulteriore e diverso rispetto alla relazione di stima contenente esclusivamente le rilevate irregolarità.





esterno complesso edilizio di cui è parte l'unità in oggetto



Prospetto principale abitazione p.Ila 121



Prospetto secondario abitazione p.Ila 121





PT abitazione p.lla 121



PT abitazione p.lla 121



Vano scala di accesso al P1 sottotetto



vano scala di accesso al PS1



Frustolo di terreno p.lla 374

ASTE GIUDIZIARIE®

ASTE GIUDIZIARIE®

ASTE GIUDIZIARIE®

ASTE GIUDIZIARIE®

ASTE GIUDIZIARIE®



Quesito n.2. Individuare catastalmente gli immobili, indicando la consistenza, le coerenze, gli attuali confini, la provenienza, la titolarità, nonché menzionando l'eventuale esistenza su di essi di diritti reali di terzi (di godimento o di garanzia), ovvero servitù prediali o di altri vincoli od oneri;

Risposta al quesito n.2 (LOTTO UNICO)

Identificazione catastale:

LOTTO UNICO	Catasto Fabbricati - Comune di Serravalle del Chienti (MC)									
	Sezione	Fg.	P.IIa	sub	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consist.	Sup. catastale	Rendita
		54	121			A/5	2	3,5 vani	Totale: 66 m ² Totale: escluse aree scoperte**: 66 m ²	Euro 25,31
LOTTO UNICO	Catasto Terreni - Comune di Serravalle del Chienti (MC)									
	Sezione	Fg.	P.IIa	Qualità Classe	Superficie (m ²)		Reddito			
					ha	are ca	Deduz.	Dominicale	Agrario	
	54	374	RELIT STRAD		00	10				

Confini:

Proprietà proprietà Comunale, proprietà Comunanza Agraria di Borgo Dignano e Taverne, salvo altri.

Provenienza:

Abitazione P.IIa 121
Ad oggi l'immobile in oggetto è di titolarità dell'esecutata per i diritti pari ad 1/1 della piena Proprietà, cui è pervenuto con Successione in morte di (madre dell'esecutata) RP 10209 del 10/11/2005.

Accettazione tacita d'Eredita RP 13290 del 17/11/21.

A (madre dell'esecutata) la quota 1/1 della piena Proprietà era pervenuta per Sentenza di acquisto per Usucapione del 09/11/2004 trascritta con RP 10723 del 23/11/2004.

L'ACQUISTO PER USUCAPIONE SI E' VERIFICATO CONTRO: 1'

APPARENTI PROPRIETARI.

Si segnala l'esistenza della Sentenza della Corte di Appello di Ancona Rep. 666 Cron. 2761 del 2011 (cfr. allegato), trasmessa dalla esecutata allo scrivente Tecnico, inerente la validità dell'Usucapione (appello avverso la sentenza del Tribunale di Camerino in data 09.11 .2004 in materia di usucapione immobiliare) RP 10723 del 23/11/2004; con la Sentenza Rep. 666 viene sostanzialmente rinviata la causa al primo Giudice.

La sentenza Rep. 666 Cron. 2761 del 2011 NON risulta dalla consultazione telematica delle formalità.

Terreno P.IIa 374

Ad oggi l'immobile in oggetto è di titolarità dell'esecutata _____, per i diritti pari ad 1/1 della piena Proprietà, cui è pervenuto con Atto di Compravendita a rogito Notaio Pierdominici Cesare RP 10462 del 11/11/2009, dal Comune di Serravalle del Chienti.

Al Comune di Serravalle del Chienti la quota 1/1 della piena Proprietà dell'immobile era pervenuta co Atto di Delibera del 26/06/2007 rep. 21 NON trascritto, avente ad oggetto la Sdemanializzazione di frustoli di terreno.

Titolarità:

La titolarità degli immobili spetta all'esecutata Sig.ra _____ per la quota di 1/1 della piena proprietà.

Esistenza di diritti reali di terzi ovvero di servitù prediali o di altri vincoli od oneri:

NON si rileva l'esistenza di diritti reali di terzi ovvero di servitù prediali o di altri vincoli od oneri.

Quesito n.3 Rilevare eventuali difformità tra l'identificazione dei beni contenuta nell'atto di pignoramento, quella di cui alla nota di trascrizione e quella accertata attraverso l'esame dei registri immobiliari, segnalando eventuali variazioni dei dati catastali (p. es. a seguito di frazionamenti o riclassificazioni);

Risposta al quesito n.3 (LOTTO UNICO)

Non si rilevano difformità tra l'identificazione dei beni contenuta nell'atto di pignoramento, quella di cui alla nota di trascrizione e quella accertata attraverso l'esame dei registri immobiliari.

Si segnala l'esistenza della Senterza della Corte di Appello di Ancona Rep. 666 Cron. 2761 del 2011 (cfr. allegato), trasmessa dalla esecutata allo scrivente Tecnico, inerente la validità dell'Usucapione (appello avverso la sentenza del Tribunale di Camerino in data 09.11 .2004 in materia di usucapione immobiliare) RP 10723 del 23/11/2004; con la Senterza Rep. 666 viene sostanzialmente rinviata la causa al primo Giudice.

La sentenza Rep. 666 Cron. 2761 del 2011 NON risulta dalla consultazione telematica delle formalità.

Si segnala inoltre che nell'atto di pignoramento, nella documentazione ipotecaria e catastale viene riportato il numero civico n. 64, mentre attualmente il numero civico è il 16.

Quesito n.4 Accertare se l'intestazione dei beni in capo al debitore esecutato (o ai debitori esecutati) sia conforme ai passaggi di proprietà nell'ultimo ventennio;

Risposta al quesito n.4: (LOTTO UNICO)

L'intestazione del bene in capo al debitore esecutato risulta conforme ai passaggi di proprietà dell'ultimo ventennio.

Si segnala l'esistenza della Senterza della Corte di Appello di Ancona Rep. 666 Cron. 2761 del 2011 (cfr. allegato), trasmessa dalla esecutata allo scrivente Tecnico, inerente la validità dell'Usucapione (appello avverso la sentenza del Tribunale di Camerino in data 09.11 .2004 in materia di usucapione

immobiliare) RP 10723 del 23/11/2004; con la Sentenza Rep. 666 viene sostanzialmente rinviata la causa al primo Giudice.

La sentenza Rep. 666 Cron. 2761 del 2011 NON risulta dalla consultazione telematica delle formalità

Quesito n.5. *Indicare le singole iscrizioni ipotecarie nel ventennio, visionando direttamente i registri immobiliari;*

Risposta al quesito n.5 (LOTTO UNICO)

In esito alla presa visione dei registri immobiliari, effettuato presso l'Agenzia del Territorio, Servizio di Pubblicità Immobiliare, sugli immobili oggetto di esecuzione NON risultano iscrizioni ipotecarie nel ventennio:

TRASCRIZIONE: Pignoramento Immobiliare R.P. 10408 del 10/09/2021 a favore di 2WORLDS S.R.L. contro _____ per la quota di 1/1 della piena proprietà degli immobili identificati al NCEU del Comune di Serravalle del Chienti al Fg. 54 p.lla 121 ed al CT del Comune di Serravalle del Chienti al Fg. 54 p.lla 374.

Quesito n.6. *Accertare la destinazione urbanistica dei terreni e la conformità degli edifici alle norme urbanistiche, nonché la loro agibilità; nel caso in cui vengano rilevate irregolarità edilizie, precisare se esse siano sanabili dall'aggiudicatario e ove possibile con quale spesa (indicativa);*

Risposta al quesito n.6 (LOTTO UNICO)

Secondo il vigente P.d.F., l'area su cui insiste l'immobile in oggetto, ricade in Zona B – di Completamento – Area B di Rilevante Valore Paesistico Ambientale.

L'edificio di cui è parte l'unità in oggetto ricade nell'Intervento Unitario n. 67 ed è parte delle Mura Urbiche; l'intervento ricade in area vincolata ai sensi del DM 31/07/1985 (vincolo Paesaggistico); l'area è sottoposta a regime di tutela ai sensi degli art. 6-9-20-39-40 delle NTA del PPAR.

L'immobile è sottoposto a tutela da parte della Soprintendenza dei beni Culturali di cui al D.gls 42/04 art.10 comma 3 lettera a).

Si elencano di seguito (in ordine cronologico) i titoli abilitativi afferenti l'edificio in oggetto:

- Attestato di Deposito (ufficio periferico di Muccia) prot. 32685 del 03/10/2005 - Progetto Strutturale n. 2029/03;
- Concessione Edilizia n.25 del 17/10/2005 (intervento di demolizione e ricostruzione);
- Permesso di Costruire in Variante n.14 del 13/09/2007;
- Attestazione di regolare esecuzione dei lavori del 18/01/2008 Prot. Regione Marche 56243;
- Attestato di Deposito di Fine Lavori della Regione Marche Prot. Dep. 56243 del 26/02/08 – Doc. F.L. n. 30599 del 06/02/08;
- Elaborati di Fine Lavori "FL" del 18/03/2008 e Dichiarazione di Sicurezza Statica e Abitabilità del 18/03/2008;



Si rilevano le seguenti Irregolarità:

- La quota di imposta del solaio PT (unico solaio a cui è possibile avere accesso) è difforme rispetto a quanto riportato negli elaborati progettuali in atti;
- Le altezze dei prospetti sono difformi rispetto a quanto riportato negli elaborati progettuali in atti;
- Altre difformità riguardano la disposizione prospettica delle aperture;

In riferimento alla sanabilità delle difformità rilevate, vista la complessità della situazione (complessità legata sia alle caratteristiche urbanistiche dell'immobile, per cui si rende necessaria l'acquisizione di pareri da parte di differenti enti preposti, sia alla difficoltà di eseguire un rilievo di precisione dal momento che NON è possibile accedere al piano primo e seminterrato dell'abitazione per mancanza della scala di collegamento) si rimanda alla risposta fornita via PEC dall'UTC di Serravalle Prot. 3519 del 15/03/2023 allegata in calce alla presente Relazione (All.04).

Quesito n.7 *Indicare se gli immobili siano liberi o occupati (e, in questo caso, da chi e a quale titolo);*

Risposta al quesito n.7 (LOTTO UNICO)

L'immobile risulta libero.

Quesito n.8. *Precisare se al debitore (o ai debitori) spetti la piena proprietà sui beni eseguiti ovvero altro diritto reale, per l'intero o per una quota;*

Risposta al quesito n.8 (LOTTO UNICO)

Al debitore spetta i diritti pari ad 1/1 della piena proprietà sugli immobili in oggetto.

Quesito n.9 *Accertare se i beni siano stati o meno acquistati dal debitore (o dai debitori) in regime di comunione legale con il coniuge;*

Risposta al quesito n.9 (LOTTO UNICO)

Nel caso dell'abitazione sub 121 trattasi di bene parafernale avuto in successione; mentre per il frustolo di terreno p.la 354 l'acquisto è avvenuto in regime di comunione legale con il coniuge ma nell'atto è riportato che quanto acquistato costituisce bene personale ai sensi dell'art.179 lettera f) del C.C.

Quesito n.10. *Accertare l'esistenza di formalità, vincoli od oneri (anche di natura condominiale) gravanti sul bene, che resteranno a carico dell'acquirente, ivi compresi i vincoli derivanti dai contratti incidenti sull'attitudine edificatoria del bene stesso o i vincoli connessi con il suo carattere storico artistico;*

Risposta al quesito n.10 (LOTTO UNICO)

In riferimento all'esistenza formalità, vincoli od oneri gravanti sul bene, si segnala quanto segue:

L'edificio di cui è parte l'unità in oggetto ricade nell'Intervento Unitario n. 67 ed è parte delle Mura Urbiche; l'intervento ricade in area vincolata ai sensi del DM 31/07/1985 (vincolo Paesaggistico); l'area è sottoposta a regime di tutela ai sensi degli art. 6-9-20-39-40 delle NTA del PPAR.

L'immobile è sottoposto a tutela da parte della Soprintendenza dei beni Culturali di cui al D.lgs 42/04 art.10 comma 3 lettera a).

Quesito n.11 Accertare l'esistenza di formalità, vincoli od oneri (anche di natura condominiale), che saranno cancellati o che comunque risulteranno non opponibili all'acquirente;

Risposta al quesito n.11 (LOTTO UNICO)

Si rimanda alla risposta del quesito n.5

Quesito n.12. Procedere alla stima degli immobili in base al loro valore di mercato; nel caso in cui sia pignorata soltanto la quota, verificare la divisibilità o meno dei beni ed accertare la riduzione del valore conseguente al fatto che questa sia venduta da sola;

Risposta al quesito n.12 (LOTTO UNICO)

Il criterio di valutazione di seguito utilizzato è del tipo "Sintetico Comparativo", per mezzo del quale da un'attenta analisi del mercato immobiliare locale di immobili simili per caratteristiche, stato manutentivo, contesto di appartenenza e recentemente oggetto di compravendita e sulla base dei dati promossi dall'Agenzia del Territorio, si arriva a determinare il valore ordinario unitario degli immobili e quindi il Valore di Mercato.

Lotto unico								
Fg P.IIa	Piano	Destinazione	Sup. (mq)	Parametro Correttivo %	Sup. comm.	SAL %	Valore Unitario €/mq	Valore €
P.IIa 121	PS1	abitazione allo stato grazzo	34	50%	17,0	60%	900,00	€ 9 180,00
	PT		36	100%	36,0	60%	900,00	€ 19 440,00
	P1		34	100%	34,0	60%	900,00	€ 18 360,00
P.IIa 374	PT	corte esterna	10	20%	2,0	100%	900,00	€ 1 800,00
							Sommano	€ 48 780,00
Valore Lordo di Mercato (valore arrotondato) =								€ 48 000,00

La superficie del vano scala viene calcolata una sola volta come proiezione orizzontale; nel caso specifico tale superficie è inserita convenzionalmente al piano terra.

Alla luce delle difformità rilevate (di cui alla Risposta al quesito n.6), vista l'attuale impossibilità di stabilire se le stesse possano essere sanate o meno (in tutto o in parte), lo scrivente Tecnico si limita a riportare il Valore Lordo di Mercato senza indicare le detrazioni relative o agli oneri di sanatoria o agli oneri della messa in pristino dello stato licenziato.

Quesito n.13 Verificare la divisibilità dei beni pignorati in lotti, individuando in caso affermativo, i beni da comprendere in ciascuno di essi ed il valore di ciascun lotto.

Risposta al quesito n.13 (LOTTO UNICO)

Il bene pignorato (abitazione + frustolo di terreno antistante) NON è divisibile in più lotti.

Quesito n.14 Redigere la certificazione energetica e, in caso di impossibilità, dispone quanto necessario ai fini della redazione della stessa.

Risposta al quesito n.14 (LOTTO UNICO)

NON si provvede alla redazione dell'Attestato di Prestazione Energetica dell'abitazione P.IIa 121, in quanto trattasi di immobile allo stato grezzo privo di finiture ed impianti.

Macerata, li 15/03/2023

IL TECNICO
Ing. Alessandro Annessi



Allegati:

- Documentazione catastale;
- Visure Ipotecarie;
- Sentenza Rep. 666 Cron. 2761 del 2011;
- Risposta UTC di Serravalle Prot. 3519 rif. sanabilità delle difformità edilizie rilevate;